

STUDIO TECNICO
GEOM ALBERTO BARBERA
CONSULENTE TRIBUNALE E CORTE D'APPELLO DI GENOVA
VIA SAN LORENZO, 11/10 - 16123 GENOVA
TEL. 010.247.17.69 – 347.23.32.673
E-mail: studiobarbera@tiscali.it – www.studiobarbera.eu

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbera Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare **421/2024** del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

In data 12/11/2024, il sottoscritto Geom. Barbera Alberto, con studio in Via San Lorenzo 11/10 - 16123 - Genova (GE), email studiobarbera@tiscali.it, PEC alberto.barbera@geopec.it, Tel. 010 2471769, Fax 010 2471769, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Virginia Centurione Bracelli Civ. 44A , edificio 44A, interno 3, piano 1 (Coord. Geografiche: 44°25'08.6"N 8°57'49.0"E)

DESCRIZIONE

Appartamento di 6 vani situato al primo piano di un edificio dotato di ascensore, in buono stato di conservazione, composto da ingresso, due camere, un ampio salone, cucina abitabile, bagno con doccia e piccolo ripostiglio, oltre a due poggiali, il tutto in discrete condizioni di manutenzione e conservazione generale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Virginia Centurione Bracelli Civ. 44A , edificio 44A, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'abitazione è posta tra le seguenti coerenze:

- a sud est con distacco su v.le Virginia C. Bracelli;
- a sud ovest con appartamento interno tre civico quarantaquattro;
- a nord ovest con distacco su v.le Virginia C. Bracelli;
- a nord est con vano scale, vano ascensore e appartamento interno quattro;
- sopra con appartamento intero cinque;
- sotto con appartamento interno uno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,30 mq	90,70 mq	1	90,70 mq	3,00 m	Primo
Balconi	12,50 mq	13,50 mq	0,25	3,38 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				94,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 16/03/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 34, Part. 659, Sub. 21, Zc. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 0,78 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 03/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 34, Part. 659, Sub. 21, Zc. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 923,17 Piano 1
Dal 03/02/2006 al 19/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 34, Part. 659, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 923,17 Piano 1
Dal 19/11/2010 al 15/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 34, Part. 659, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 923,17 Piano 1
Dal 15/05/2013 al 27/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 34, Part. 659, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 923,17 Piano 1
Dal 27/01/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 34, Part. 659, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 923,17 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 16/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 34, Part. 659, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 923,17 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	34	659	21	1	A3	4	5,5	95 mq	923,17 €	1	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla verifica tra planimetria catastale e stato attuale (vede. allegati 2 e 3), risulta una lieve modifica interna alla tramezza tra cucina e disimpegno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta nel suo complesso in buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive e di finitura:

- struttura in cemento armato - condizioni: buone
- solai in latero-cemento - condizioni: buone
- copertura piana - condizioni: discrete
- pareti esterne, a cassa vuota, intonacate - condizioni: buone
- scale, intonacate - condizioni: buone

Componenti edilizie e costitutive:

- pavimenti: alla genovese, legno e piastrelle - condizioni: buone
- rivestimenti: piastrelle in bagno e cucinino (parziale), tinteggiatura altri ambienti - condizioni: buone
- finestre: legno vetro singolo, tapparelle - condizioni: discrete
- porte: capo scala, interne in stile moderno - condizioni: buone

Impianti:

- Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone
 - Fognatura: rete condominiale, con recapito nella rete comunale
 - Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale
- Termico: tipologia: centralizzato

Vale precisare che il sottoscritto si è occupato della redazione e presentazione del certificato energetico inerente l'immobile in oggetto, poiché non esistente al SIAPE

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero in quanto abitato dall'esecutata e pertanto sarà rilasciato, se necessario anche coattivamente, a cura del Custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1983 al 19/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Castello	16/03/1983	34139	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 19/11/2010 al 15/05/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	19/11/2010				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2023	**** Omissis ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Armando Salati	15/05/2013	17735	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 15/05/2013
Reg. gen. 15154 - Reg. part. 1621
Importo: € 237.286,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 118.624,02
- **Riscossione** derivante da Esecuzione amministrativa
Iscritto a Genova il 11/05/2017
Reg. gen. 15147 - Reg. part. 2708
Importo: € 83.149,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.547,60
- **Riscossione** derivante da Esecuzione amministrativa
Iscritto a Genova il 25/05/2023
Reg. gen. 18231 - Reg. part. 2189
Importo: € 138.795,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 69.397,50
N° repertorio: 8059
N° raccolta: 4823

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 13/08/2024
Reg. gen. 31013 - Reg. part. 24466
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione ad uso abitativo dell'unità immobiliare risulta consona alla relativa normativa urbanistica prevista dall'attuale Piano Regolatore per la zona d'interesse: classificata a uso residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla verifica tra planimetria catastale e stato attuale, risulta una lieve modifica interna alla tramezza tra cucina e disimpegno, antecedente al 1985. La regolarizzazione è possibile tramite variazione catastale e comunicazione di opere interne ante 1985.

Per la regolarizzazione edilizia urbanistica del bene pignorato resta pertanto necessario provvedere alla presentazione di apposita Comunicazione opere interne ante 1985 del costo onnicomprensivo presunto di € 1.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.200,00



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Virginia Centurione Bracelli Civ. 44A , edificio 44A, interno 3, piano 1

Appartamento di 6 vani situato al primo piano di un edificio dotato di ascensore, in buono stato di conservazione, composto da ingresso, due camere, un ampio salone, cucina abitabile, bagno con doccia e piccolo ripostiglio, oltre a due poggiali, il tutto in discrete condizioni di manutenzione e conservazione generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 659, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.000,00

Per la valutazione del valore venale a base d'asta, lo scrivente stimatore ha ritenuto di dover far ricorso ad un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con un numero di caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

Il suddetto criterio di stima che, come detto, si definisce sintetico comparativa, si basa sul parametro della "superficie commerciale" e sul valore a metro quadrato di beni simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, dei quali siano noti i valori di recente compravendita.

Si precisa che, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del medesimo bene, al metodo di stima predetto è stato affiancato uno studio della stessa zona in esame, sulle vendite e sulle richieste economiche derivate dal Portale delle Vendite Pubbliche e dal sito Astegiudiziarie.it, oltre che alla consultazione delle forbici di prezzi reperibili tramite opportune fonti d'informazione e, non ultimo, sulla personale conoscenza e ultra trentennale maturata esperienza dello scrivente estimatore.

Fonti di informazione Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori della guida casa FIAIP.

- valore unitario minimo di € 1.600,00

- valore unitario massimo di € 1.200,00

- valore unitario medio di € 1.400,00

Sulla base delle informazioni reperite, in virtù dello studio effettuato sull'immobile, dei prezzi di mercato individuati nella zona ove si erge l'edificio, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dello stesso, dello scopo della presente vendita e dalle indicazioni contenute nel mandato ricevuto dal G.E., lo scrivente stimatore, a fini di stima, assume il valore medio unitario di € 1.400,00.



Valutazione dell'immobile

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato in condizioni normali e in accordo con la metodologia adottata risulta pari al prodotto matematico della superficie commerciale (mq.) per il valore unitario ordinario (€/mq.) individuato dal redigente stimatore, come segue:

- superficie commerciale: mq. 94,08 lordi commerciali
- valore unitario ordinario: €/mq. 1.400,00

Da cui si ottiene la seguente valorizzazione di Stima:

- mq. 94,08 x € 760,00 = € 131.712,80 arrotondabile a € 132.000,00

Per la determinazione del valore a base d'asta del bene immobile pignorato, al suddetto valore è necessario dedurre i costi di eventuali spese di amministrazione insolute e/o di regolarizzazione edilizia e/o catastale, individuati nella relazione e meglio elencati come segue.

Aggiunte e detrazioni

Aggiunte: nessuna

Detrazioni:

- Spese di regolarizzazione catastale: € 300,00
- Spese di regolarizzazione edilizia: € 700,00
- Spese di amministrazione insolute: € 7.500,00

Aggiustamento:

- Valore ordinario di stima dell'immobile: € 132.000,00
- Totale detrazioni: € 8.500,00
- Restano: € 123.500,00

Deprezzamento per assenza della garanzia vizi e evizione, viene applicato, così come richiesto dal G.E., un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

Valutazione del prezzo a base d'asta

- Attuale valore di stima dell'immobile: € 123.500,00

- Detrazione per assenza di garanzia:

- € 123.500,00 x 0,05 (pari a -5%) = € 6.175,00

- Restano: € 117.325,00

- Arrotondabili/Valore a base d'asta: € 117.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Viale Virginia Centurione Bracelli Civ. 44A , edificio 44A, interno 3, piano 1	94,08 mq	0,00 €/mq	€ 117.000,00	100,00%	€ 117.000,00
Valore di stima:					€ 117.000,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 26/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Barbera Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- 1-Certificato Energetico
- 2-Scheda catastale
- 3-Planimetria di rilievo
- 4-Documentazione fotografica
- 5-Decreto di abitabilità
- 6-Copia atto d'acquisto
- 7-Regolamento di condominio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Virginia Centurione Bracelli Civ. 44A , edificio 44A, interno 3, piano 1
Appartamento di 6 vani situato al primo piano di un edificio dotato di ascensore, in buono stato di conservazione, composto da ingresso, due camere, un ampio salone, cucina abitabile, bagno con doccia e piccolo ripostiglio, oltre a due poggiali, il tutto in discrete condizioni di manutenzione e conservazione generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 659, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La destinazione ad uso abitativo dell'unità immobiliare risulta consona alla relativa normativa urbanistica prevista dall'attuale Piano Regolatore per la zona d'interesse: classificata a uso residenziale.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 421/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Viale Virginia Centurione Bracelli Civ. 44A , edificio 44A, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 659, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	94,08 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta nel suo complesso in buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Appartamento di 6 vani situato al primo piano di un edificio dotato di ascensore, in buono stato di conservazione, composto da ingresso, due camere, un ampio salone, cucina abitabile, bagno con doccia e piccolo ripostiglio, oltre a due poggiali, il tutto in discrete condizioni di manutenzione e conservazione generale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 15/05/2013
Reg. gen. 15154 - Reg. part. 1621
Importo: € 237.286,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 118.624,02
- **Riscossione** derivante da Esecuzione amministrativa
Iscritto a Genova il 11/05/2017
Reg. gen. 15147 - Reg. part. 2708
Importo: € 83.149,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.547,60
- **Riscossione** derivante da Esecuzione amministrativa
Iscritto a Genova il 25/05/2023
Reg. gen. 18231 - Reg. part. 2189
Importo: € 138.795,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 69.397,50
N° repertorio: 8059
N° raccolta: 4823

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 13/08/2024
Reg. gen. 31013 - Reg. part. 24466
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

